

一緒に考えよう！

ウィズコロナ時代のマンション大規模修繕

第2部：マンション大規模修繕の事例を紹介します。



開催日 : 2021年9月28日(火) 19:00 ~ 20:30

開催方法 : オンライン開催 Zoom (ウェビナー)

主催 : マンションコミュニティ研究会

講師 : 一級建築士・マンション管理士 今井章晴

■マンションに100年 安全に快適に住まうには

築後40年のマンション、あと何年保つのでしょうか？

あと60年でも100年でも、快適に暮らせます。

- 大切なのは長く快適に住まおうという気持ち。
- 日常のメンテナンスや計画的な修繕をきちんと行う。
- 時代の要請に合わせて、設備やバリアフリー化など必要に応じて直せば、快適に住み続けられます。
- 地震に弱ければ、耐震改修も行います。

2

■鉄筋コンクリートの建物は溶けて無くならない メンテナンスしなければ住めなくなる

長崎県 軍艦島(端島)30号棟 旧鉱員社宅

わが国最古の鉄筋コンクリート造 共同住宅

1916年(大正5年)築後99年、1972年(昭和49年)閉山から43年

※築後年は2016年時点



■同潤会江戸川アパート

1934年(昭和9年)竣工 築後68年で建替え
立派な居住空間があった



■KPマンション

長期修繕計画の見直しからはじめ、現在も
再生に取り組んでいるマンション

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上14階建

戸数：218戸

竣工年：1981年(昭和56年)築後40年

2009年(平成21年)：長期修繕計画見直し

2010年(平成22年)：アルミサッシ部品交換工事

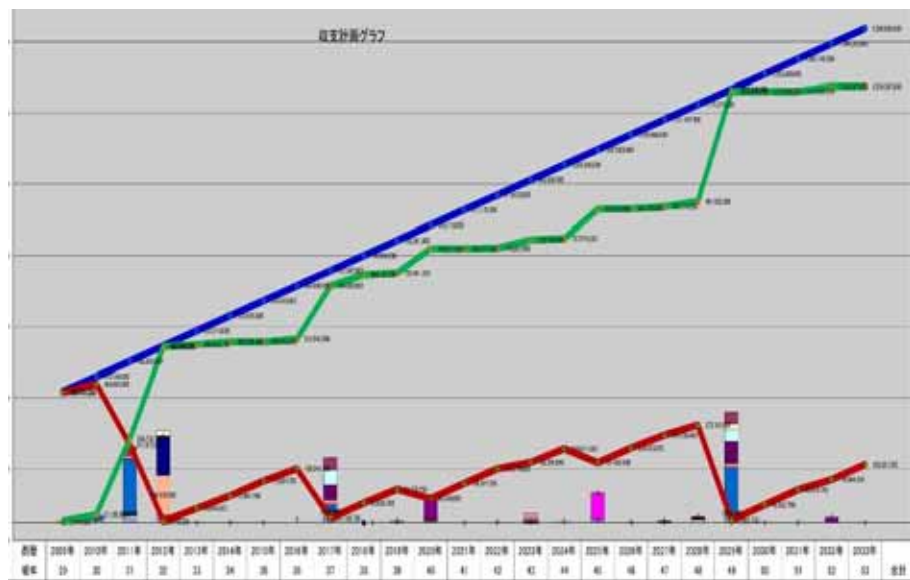
2011年(平成23年)：中規模修繕工事(鉄部塗装+バルコニー手摺・玄関ドア更新)

2013年(平成25年)：給排水設備更新工事(共用部分給排水設備更新+専有部分給排水給湯設備更新)

2021年(令和3年)：大規模修繕工事(共用廊下手摺更新)

5

■長期修繕計画 K Pマンション（築後29年）



■2010年 アルミサッシの部品交換工事。

築後29年目 長期修繕計画見直しに伴う建物調査診断アンケートで、戸車の不具合が共通して挙げられた。

築後42年目の大規模修繕工事でサッシを更新することとし、2010年に戸車と気密ゴムの部品交換を実施した。



■2010年 アルミサッシの部品交換

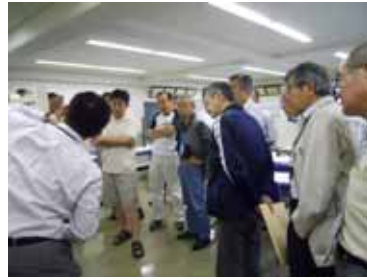
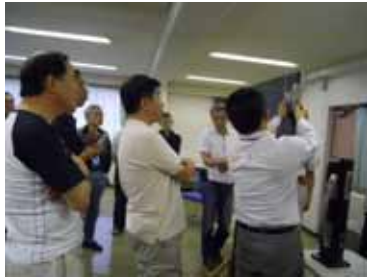
防音サッシに一般の戸車を使用し不具合が生じていた。



■2010年 アルミサッシの部品交換



■ 玄関ドア ショールーム見学



■ 2011年中規模修繕 玄関ドアをカバー工法で更新



•色の確認、受け入れ検査は必須。



■ 2011年中規模修繕 玄関ドアをカバー工法で更新



■ 2011年中規模修繕 玄関ドアをカバー工法で更新



■2011年中規模修繕 バルコニー側手摺りの更新



14

■手摺り

ショールーム見学・モックアップの確認



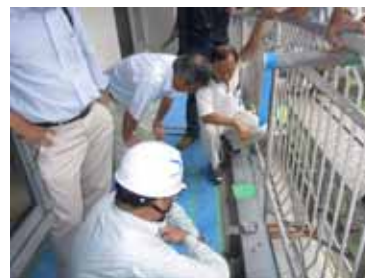
15

■共用廊下側手摺り 腰パネルの検討 (2011年)



様々な素材やデザインを検討し、一時はガラスパネルに決定したが、万一割れて剥落した場合を考えると時節柄断念せざるを得なかった。

■バルコニー側手摺りの更新 管理組合の確認や検査



17

■2011年中規模修繕 バルコニー側手摺りの更新



before



after

■2011年中規模修繕 バルコニー側手摺りの更新



before



after

■給排水設備改修工事 2013年（平成25年）



緊急遮断弁



■給排水設備改修工事 2013年（平成25年）



■2021年大規模修繕 外壁の色彩変更



22

■2021年大規模修繕 外壁の色彩変更



before

after

23

■2021年大規模修繕 外壁の色彩変更



before



after

24

■2021年大規模修繕 共用廊下側手摺プレゼンテーション
(2019年 実施設計)



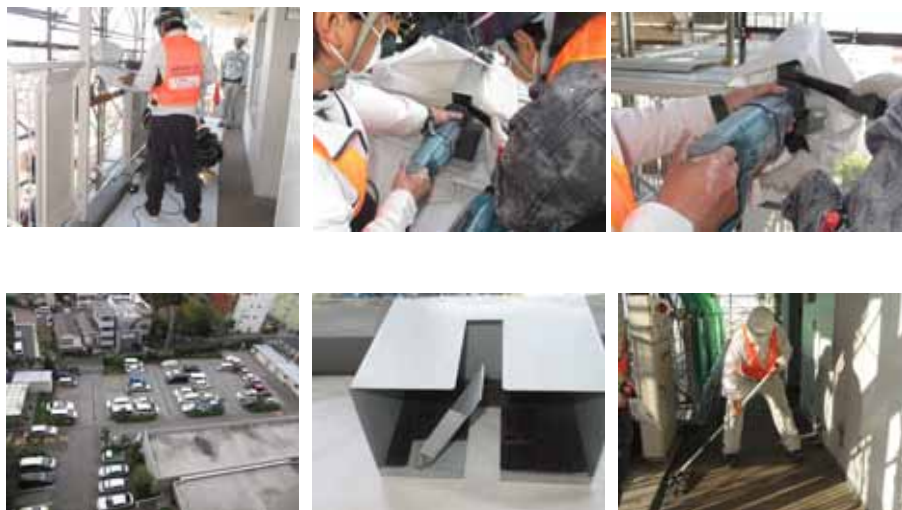
■2021年大規模修繕 共用廊下側手摺モックアップ
(2020年 施工会社決定後着工前準備)



■2021年大規模修繕 共用廊下側手摺更新試験施工



■2021年大規模修繕 共用廊下側手摺更新



■完了検査



before



after



■2021年大規模修繕 共用廊下側手摺更新



before



after

30

■Nコーポ 耐震化まで8年

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階、地上9階建
戸数：56戸
竣工年：1969年(昭和44年)築後45年で耐震改修

- 2006年 耐震アドバイザー派遣、
- 2007年 耐震簡易診断
- 2008年 耐震精密診断
- 2009年～2011年 耐震改修基本設計
- 2012年 耐震改修実施設計
- ・2013年 耐震改修工事着工
- ・2014年 耐震改修工事



■耐震改修部分 before after



before



after

■南側アプローチ before after



before



after

■南側アプローチ



■管理組合完了検査



■耐震改修すると、資産価値が上がりますか。

耐震改修後に売値が上がったという話しは聞きますが、データは持っていません。戦前の歴史的な建築はもとより、レトロが人気を呼んでいるマンションが出はじめました。



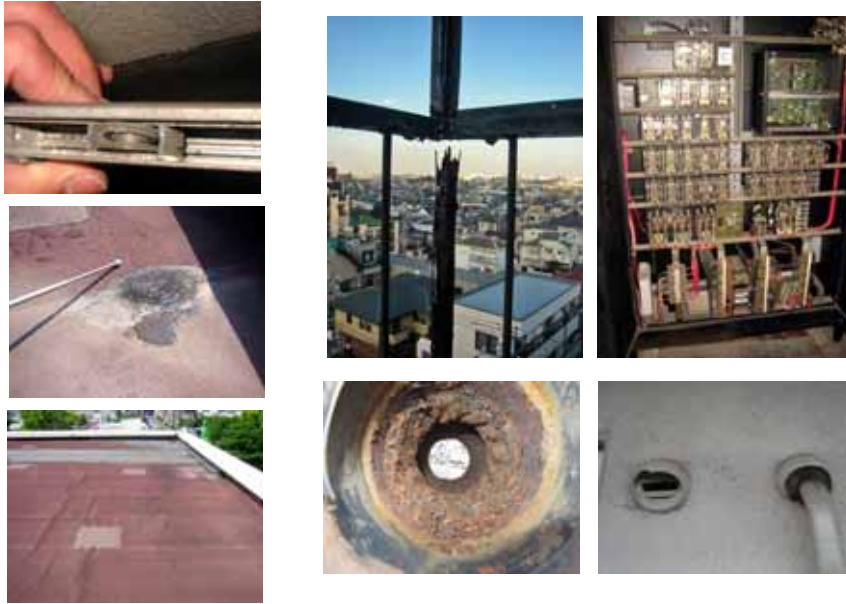
綿業会館 1931年(昭和6年)築後86年 2003年 国の重要文化財指定(築後72年) 設計:渡辺節(村野藤吾)



■レトロ発見！



■ 50年という時間の中で、建材は耐用年数をむかえる



■ 長期修繕計画をたて、段階的に計画修繕を行う

マンションの部品を50年という時間で考えれば、鉄筋コンクリート、タイル、ガラスなどを除く、ほぼ全ての部品が耐用年数を迎える。

結果として、躯体を残し、防水材、塗装材、塩ビ部材、二次部材、給排水設備など全てを更新する事になる。このような部品を、計画修繕の中で段階的に更新することで、快適に住み続ける事ができる。

今から50年前(前回オリンピックの頃)の性能に戻すのでは無く、新築のマンションを目指す。

◆法律に対しても、法律が変わって生じた既存不適格に目をつぶるのでは無く積極的に解消する。

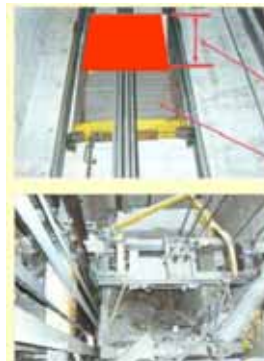
■ マンションに100年 安全に快適に住まう方法 既存不適格の解消

● 既存不適格とは

建築時には適法に建てられた建築物が、建築基準法など法令の改正や都市計画変更により、不適格な部分が生じた建築物のこと。そのまま使用することが認められているが、増築や改築など確認申請が必要な場合、是正が求められる。

● 何故法律が変わったのか、事故が起きて法律が改正された場合、是正しないとリスクは自分たちにある。

● マンションに100年安全に住まうには、少なくとも安全や避難に関する項目は、改修時に積極的に既存不適格を解消する。



東日本大震災において、エレベーターの釣合おもりの脱落やレールの変形する事案が多数発生したことを踏まえ、2014年4月建築基準法が改正された。40

■ マンションに100年 安全に快適に住まう方法

新築マンションの性能を目指しながら、耐震改修も行い、既存不適格を解消する。

